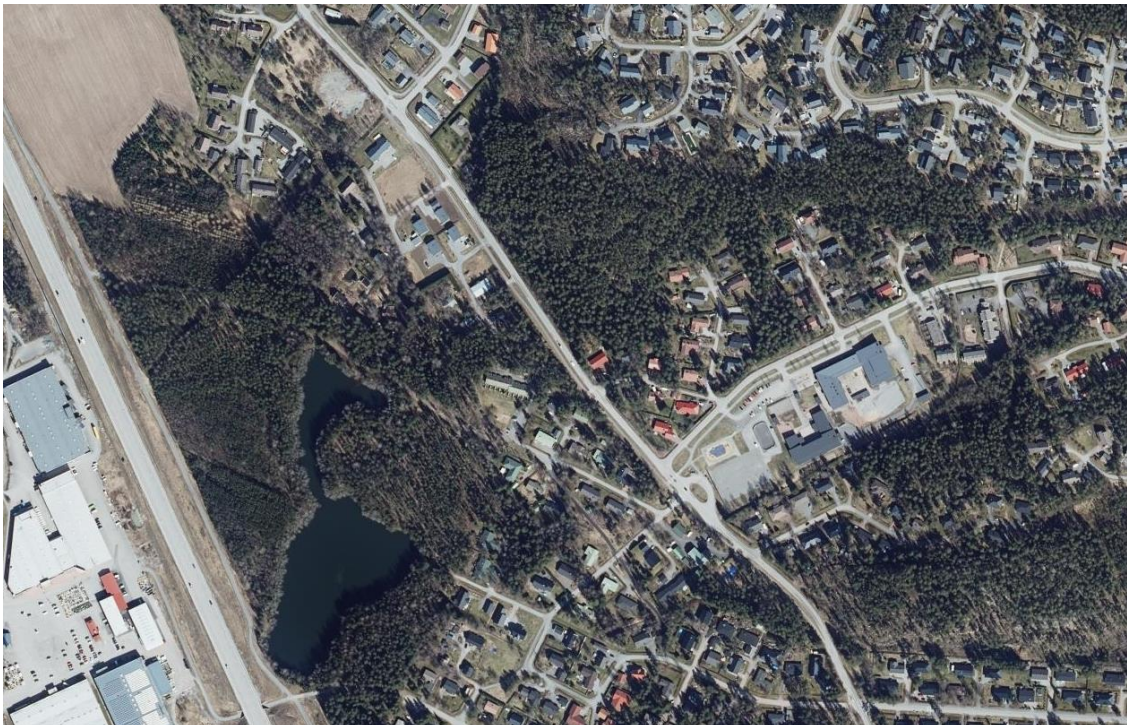


KAAVASELOSTUS

MASKUN KUNTA

SEPPÄLÄNTIEN TIEALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS



KUVA: MML

Työnumero: 23701059 (20601486)

PÄIVÄYS: 14.12.2021

Sweco Infra & Rail Oy

Lemminkäisenkatu 34, 20520 **Turku**

www.sweco.fi
etunimi.sukunimi@sweco.fi
puh. 010 2414 000

Y-tunnus 2998506-9

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT,	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
2	TIIVISTELMÄ	2
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	2
2.2	ASEMAKAAVA	2
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2	Maanomistus	3
3.1.3	Pohjakartta	3
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	3
3.2.1	Kaavoitustilanne	3
3.2.2	Selvitykset	5
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	6
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET	6
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	6
4.3.1	Osalliset	6
4.3.2	Vireille tulo	6
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	6
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	7
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	7
4.4.1	Kunnan tavoitteet	7
4.4.2	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	7
4.5	MIELIPITEIDEN HUOMIOIMINEN	7
4.5.1	Aloit- ja valmisteluvaihe	7
4.5.2	Ehdotusvaihe	7
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
5.1	KAAVAN RAKENNE	8
5.2	ALUEVARAUKSET	8
5.3	KAAVAN VAIKUTUKSET	8
5.3.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	8
5.3.2	Vaikutukset maisemaan ja luontoon	8
5.3.3	Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon	8
5.3.4	Muut vaikutukset	8
5.4	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	8
5.5	NIMISTÖ	8
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	8
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	8
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	9
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	9
	LIITTEET	9

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT,

1.1 TUNNISTETIEDOT

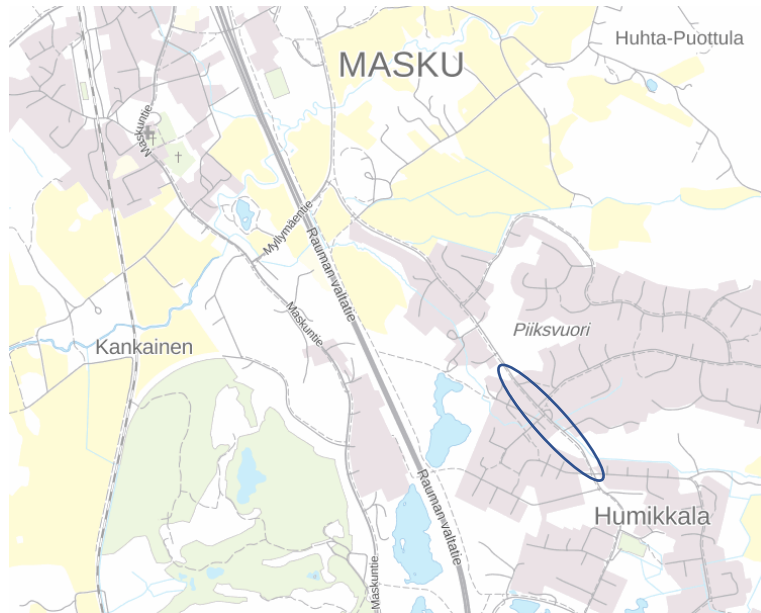
Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 14.12.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee 5.11.1984 ja 22.5.1985 vahvistettujen rakennuskaavojen liikennealueita.

Asemakaava koskee osaa kiinteistöistä 481-405-1-152 ja 481-405-25-21.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunniteltava alue Maskun keskustan läheisyydessä Humikkalassa. Alue koskee Seppäläntien tiealuetta.



Kuva 1.
Suunnittelualueen
sijainti sinisellä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta, kunnanhallitus on tehnyt kaavoituspäätöksen 16.1.2017 (§4)
- MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu keväällä 2021.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville (MRL 63§, MRA 30 §) 24.6. – 9.8.2021 väliseksi ajaksi.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin kolme (3) lausuntoa. Lausunnot ja vastineet ovat selostuksen liitteenä.
- Kaavaehdotus valmistuu talvella 2021/2022.
- Kaavaehdotus asetettiin MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 7.2. – 9.3.2022 väliseksi ajaksi.
- Kaavaehdotuksesta jätettiin _____ lausuntoa / muistutusta. Lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet / mahdolliset vähäiset tarkennukset (tarkentuu).
- Kunnanhallitus (tai kunnanvaltuusto) hyväksyi asemakaavan __.__. 2022 (§ ____).
- Kaava on kuulutettu voimaantulleeksi __.__.2022.

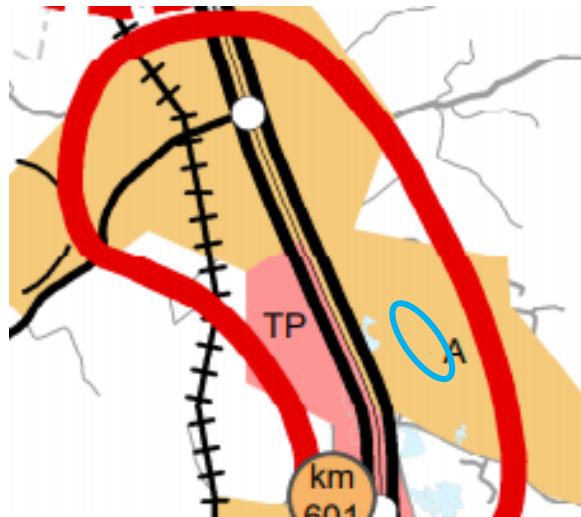
2.2 ASEMAKAAVA

Kaavan tavoitteena on saattaa ajan tasalle VT 8:n maanteiden hallinnollisista päätöksistä johtuvat maankäytön muutokset.

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Vaihemaakuntakaavassa kaavoitettava alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A), jolla on merkitty valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Asuinalueiden lisäksi sisältää paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Lisäksi alue kuuluu kaupunki-kehittämisen kohdealueeseen (punainen aluerajaus), joka on kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava.

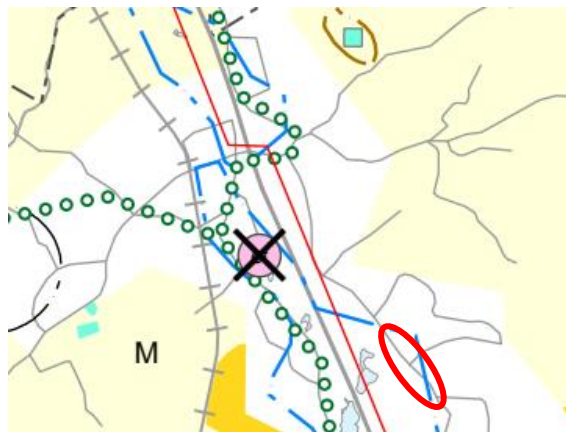


Kuva 3. Ote vaihemaakuntakaavasta, suunnittelualue sinisellä.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa käsitellään maakunnan kierto- ja biotalouden näkökulmasta keskeisten luonnonvarojen käyttö ja potentiaalit sovittaen ne yhteen luonnonarvojen sekä virkistys- ja matkailun kehittämistarpeiden kanssa. Vaihemaakuntakaava tarkistaa ja täydentää voimassa olevia maakuntakaavoja yleismääräyksessä rajattujen teemojen ja sisältöjen mukaisesti.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Hyväksymispäätöksestä tehtiin 4 kpl valituksia, jotka tullaan käsittelemään Turun hallinto-oikeudessa. Maakuntahallitus määräsi 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osittain pohjavesi-alueella (sininen pistekatkoviiva).



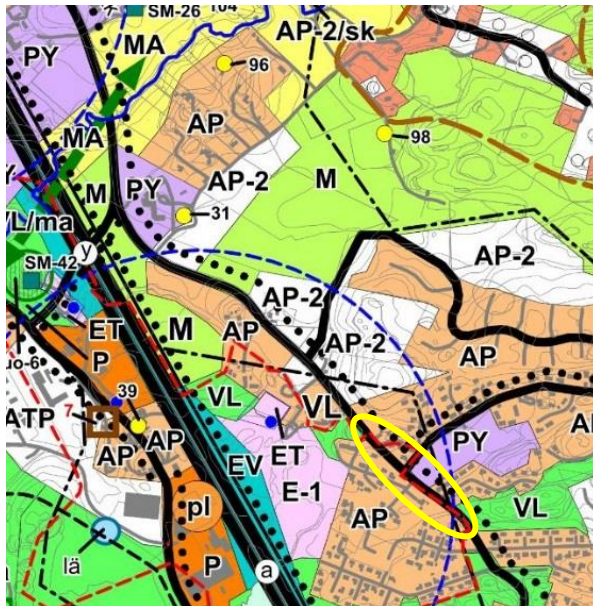
Kuva 4. Ote vaihemaakunta-kaavasta, suunnittelualue punaisella.

Yleiskaavoitus

Suunnittelualueella on voimassa Maskun yleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.6.2010. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi yleiskaavasta jätetyt valitukset 28.8.2012.

Yleiskaavassa muutettava maantie on osoitettu yhdystie/kokoojakaduksi, jonka varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitti. Muutettava alue rajautuu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen (PY), pientalovaltaisiin asuinalueisiin (AP) ja lähivirkistysalueeseen (VL). Lisäksi yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu pohjavesialueen ja pv-ottamon suoja-alueen raja.

Kuva 5. Ote Kanta-Maskun yleiskaavasta, suunnittelualue keltaisella.

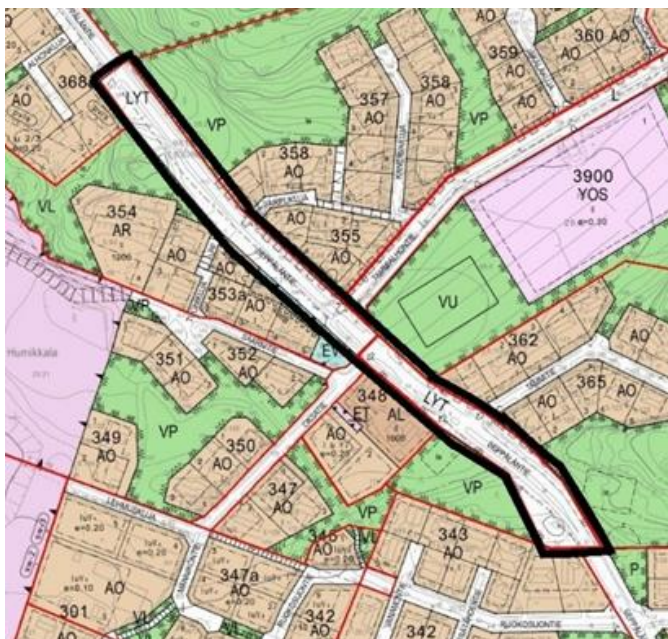


Asemakaavoitus

Suunnittelualueella ovat voimassa 5.11.1984 ja 22.5.1985 vahvistetut rakennuskaavat (nykyisin asemakaavat).

Suunnittelualue on osoitettu yleisenä tienä (LYT).

Kuva 6. Ote asemakaavojen yhdistelmästä.



3.2.2 Selvitykset

Käytettävissä olevat selvitykset, viranomaistietokannat ja ylemmän tason kaavat otetaan huomioon kaavan laadinnassa. Asemakaavaa varten ei ole tehty selvityksiä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on saattaa ajan tasalle VT 8:n maanteiden hallinnollisista päätöksistä johtuvat maankäytön muutokset.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Kaavoitus päätös on tehty 16.1.2017.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat:

- kaavoitettavan alueen maanomistajat
- naapurialueiden maanomistajat
- muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat

Kunnan hallintokunnat:

- rakennustarkastaja
- tarvittavat lautakunnat

Viranomaiset:

- Varsinais-Suomen ELY-keskus (alueiden käyttö, liikenne)
- Liikennevirasto (tarvittaessa)

Yhdyskuntatekniikka:

- Vesihuolto ja viemärointi (vesilaitos)
- Sähkö- ja puhelinyhtiöt

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireille tulo

Kunta kuuluttaa kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu maaliskuussa 2021. OAS pidetään kunnanvirastossa nähtävillä kaavan laadinnan ajan ja sitä tarkennetaan tarvittaessa kaavan edetessä.

Kaavaehdotus laaditaan valmisteluvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä mahdollisten viranomaisneuvottelujen pohjalta. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi (MRL 65 §; MRA 27 §). Mahdolliset lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta käsitellään ja niihin laaditaan vastineet.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille tiedoksi. Lausuntojen tarvetta tiedustellaan viranomaisilta kaavan valmisteluvaiheessa. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Kunnan tavoitteet

Tavoitteena on saattaa Seppäläntien varren asemakaavat käyttötarkoituksen osalta ajan tasalle kunnan ja maanomistajien tarkentuneiden suunnitelmien perusteella.

4.4.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavalla ei ole sen suppeudesta johtuen valtakunnallista merkitystä.

Maakuntakaavoitus

Kaava tukeutuu voimassa olevaan Varsinais-Suomen maakuntakaavaan. Asemakaava on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Yleiskaavoitus

Kaava tukeutuu voimassa olevaan alueen yleiskaavoitukseen.

Asemakaavoitus

Asemakaavan tarkoituksena on tarkistaa käyttötarkoituksia vastaamaan nykyistä tarvetta laadittujen tie- ja katusuunnitelmien perusteella. Kaavalla muutetaan voimassa olevan asemakaavan aluevarausta niiltä osin kuin se on tarpeen tavoitteiden saavuttamiseksi.

4.5 MIELIPITEIDEN HUOMIOIMINEN

4.5.1 Aloitus- ja valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan alustava luonnos asetettiin nähtäville (MRL 63§, MRA 30 §) ja lähetettiin viranomaisille tiedoksi.

Valmisteluaineistosta saatiin kolme lausuntoa, joihin kaavanlaatija on laatinut vastineet.

Liite 3: Lausunnot ja vastineet valmisteluvaiheesta

4.5.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotuksesta lausunnot ja muistutukset (tarkentuu)

Liite X: Vastineet (tarvittaessa)

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Suunnittelualan kokonaispinta-ala on 1,5835 hehtaaria.

Asemakaavalla on osoitettu:

- Katualuetta yhteensä 1,4755 hehtaaria
- Lähivirkistysaluetta 0,1080 hehtaaria

Liite 2: Seurantalomake

5.2 ALUEVARAUKSET

Kaavassa on osoitettu ne Seppäläntien asemakaavojen maantietalueiden osat, joita asemakaavan muutos koskee.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen eikä rakennettuun ympäristöön. Kaava-alue on jo rakentunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti, kaavamuutos on luonteeltaan hallinnollinen.

5.3.2 Vaikutukset maisemaan ja luontoon

Suunnittelualan suppeudesta ja kaavan tavoitteesta johtuen maisemaan ja luontoon kohdistuvia vaikutuksia ei muodostu.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon

Kaavamuutos mahdollistaa tietalueiden hallinnollisen muutoksen. Kaavamuutos ei vaikuta liikennemääriin.

5.3.4 Muut vaikutukset

Suunnittelualan suppeudesta johtuen muita vaikutuksia ei voida katsoa tulevan.

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä. Mitään tavanomaisesta poikkeavia merkintöjä ja määräyksiä ei ole käytetty.

5.5 NIMISTÖ

Kaava-alueen nimistö on valmiiksi olemassa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tiesuunnitelman mukaiset toimenpiteet toteutetaan kumotulla kaava-alueella.

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjat rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaava toteutuu kunnan toimesta kaavamuutoksen saatua lainvoiman. Maantie, joka asemakaavassa on osoitettu kaduksi, muuttuu kunnan tekemällä kadunpitopäätöksellä kaduksi.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Kunta seuraa kaavan toteutusta.

Turussa 14.12.2021
Sweco Infra & Rail Oy

Juha Suominen
RI
YKS 451

LIITTEET

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Asemakaavan seurantalomake

Liite 3: Tiivistelmä lausunnoista ja laadituista vastineista